

Roßhaupten

La tua residenza privata di lusso con vista sulle Alpi

Codice oggetto: 25477045



PREZZO D'ACQUISTO: 6.750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 580 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.620 m²

Codice oggetto: 25477045 - 87672 Roßhaupten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25477045 - 87672 Roßhaupten

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25477045	Prezzo d'acquisto	6.750.000 EUR
Superficie netta	ca. 580 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2006	Superficie lorda	ca. 200 m ²
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 3 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	22.36 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	30.04.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 25477045 - 87672 Roßhaupten

La proprietà



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

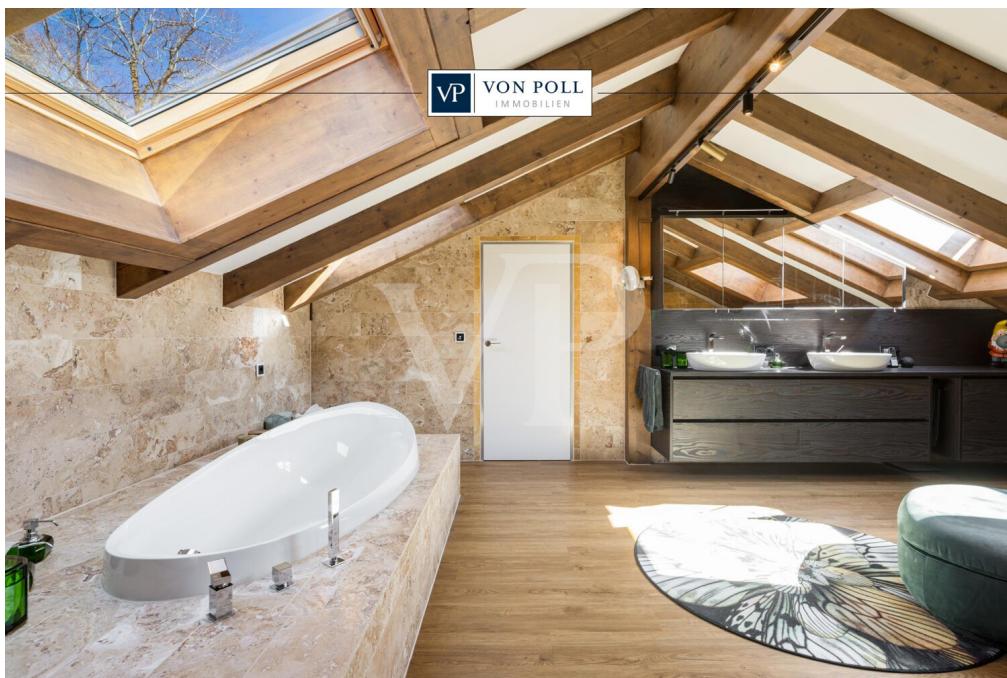
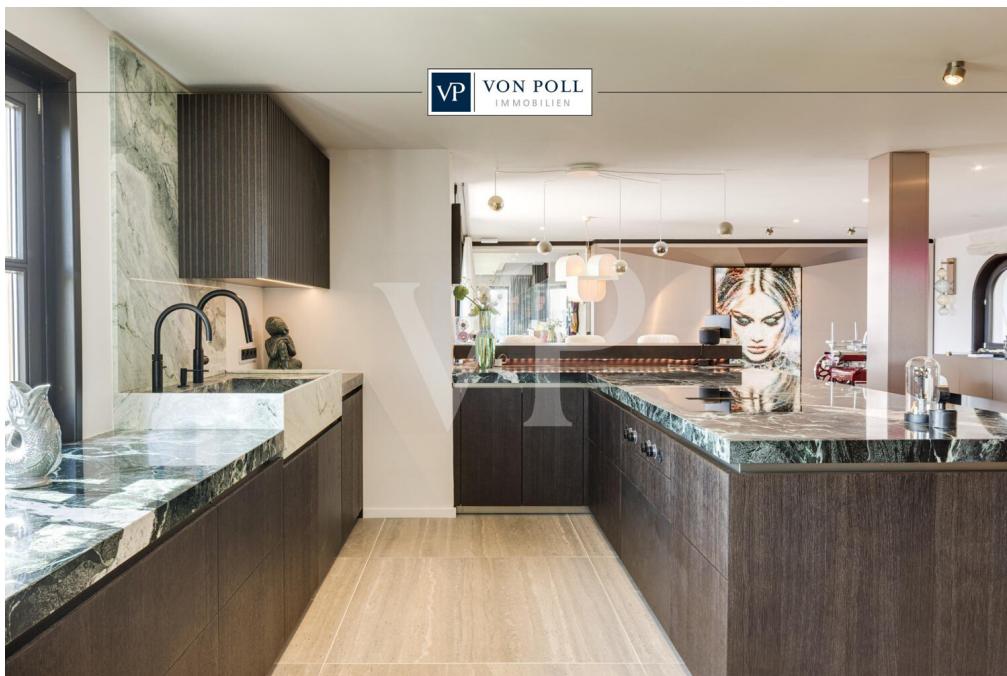
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 25477045 - 87672 Roßhaupten

La proprietà



Codice oggetto: 25477045 - 87672 Roßhaupten

La proprietà



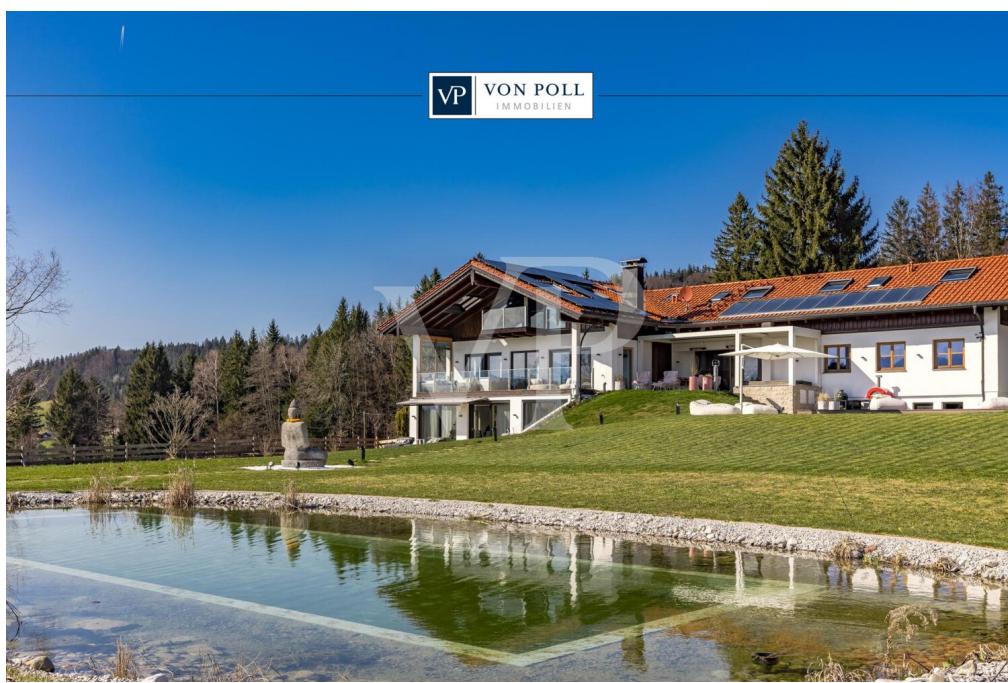
The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters and a map, a smaller smartphone showing a search profile creation screen, and a large smartphone displaying a QR code with the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 25477045 - 87672 Roßhaupten

La proprietà



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

+49 8362 92 30 00

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Partner-Shop Füssen | Bahnhofstr 1-3 | 87629 Füssen
fuessen@von-poll.com | www.von-poll.com/fuessen

Codice oggetto: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Una prima impressione

Ein Ort, der Freiheit atmet

Wo die Berge das Licht einfangen und der Himmel endlos scheint, liegt dieses einzigartige Anwesen – ein Refugium der Ruhe und Schönheit im Herzen des Allgäus. In Alleinlage auf einer leichten Anhöhe bei Roßhaupten thront eine Villa, die sich harmonisch in die Natur fügt und den Blick über den Forgensee bis hin zum Schloss Neuschwanstein öffnet.

Architektur mit Charakter

Die Villa umfasst ca. 580 m² Wohnfläche und wurde mit höchsten Ansprüchen an Design, Raumgefühl und Materialität gestaltet. Helles Holz, Naturstein und großzügige Glasfronten schaffen eine Atmosphäre, in der Modernität und alpine Geborgenheit verschmelzen. Jeder Raum ist ein Statement – klar, offen und doch voller Wärme.

Leben mit Blick in die Natur

Im Mittelpunkt steht der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Designküche von Eggersmann. Eine Naturstein-Arbeitsplatte in Tauern-Grün, warme Echtholzfronten und eine gemütliche Sitznische verbinden Funktionalität mit Eleganz. Große Panoramafenster lenken den Blick nach draußen – auf Wolken, Lichtspiele und die sanfte Landschaft. Die angrenzende Terrasse lädt zu langen Sommerabenden und stillen Momenten im ersten Sonnenlicht ein.

Rückzug mit Aussicht

Das Obergeschoss ist dem privaten Bereich gewidmet. Das Masterschlafzimmer mit edlem Kolmårdenmarmor, zwei Ankleiden und einem luxuriösen Spa-Bad bietet Exklusivität auf höchstem Niveau. Der Blick aus dem Bett fällt direkt auf Schloss Neuschwanstein – ein tägliches Erlebnis von Schönheit und Ruhe.

Raum für Familie, Gäste und Ideen

Im Untergeschoss befinden sich weitere stilvolle Wohnräume, ideal für Familie, Gäste oder ein separates Homeoffice. Moderne Glasfasertechnik sorgt für Highspeed-Internet im gesamten Anwesen – perfekt für zeitgemäßes Leben und Arbeiten.

Entspannung auf höchstem Niveau

Der Außenbereich ist ein Erlebnis für sich: Ein beheizbarer Pool mit Wärmepumpe und verschiebbarem Holzdeck, ein Whirlpool mit Blick in die Natur und ein liebevoll gestalteter Garten mit Biotopt und alten Obstbäumen schaffen eine Atmosphäre, die zum

Durchatmen einlädt.

Diskreter Luxus mit Komfort

Trotz der idyllischen Alleinlage genießen Sie hier vollständige Anbindung – Winterdienst, Müllabfuhr und Postzustellung sind gewährleistet. So vereint dieses Anwesen das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe und höchste Lebensqualität.

Ein Zuhause von seltener Magie

Diese Villa ist mehr als Architektur – sie ist ein Gefühl. Ein Ort, an dem die Natur Teil des Wohnens wird und jeder Tag ein Stück Freiheit schenkt. Wer hier ankommt, bleibt.

Codice oggetto: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Dettagli dei servizi

- Leichte Hangneigung mit Südlage
- Nahezu Alleinlage mit hoher Privatsphäre
- Unverbauter Blick über den Forgensee zum Schloss Neuschwanstein
- Frei von Hochspannungsleitungen und Sendemasten
- Speziell eingezäuntes Grundstück für Hundeliebhaber
- Elektrische Hunde und Katzenklappe mit Timer
- Großzügig angelegter Terrassen
- und Gartenbereich
- Exklusiv ausgebauter Lounge Außenbereich
- Natur belassener Außenpool
- Einladender offener Gästebereich
- Hochwertig ausgestattete Küchenbereich mit Markengeräten
- Großzügig Lichtdurchflutete Räume
- Zeitlose Eleganz in allen Badezimmern mit Villeroy & Boch
- Hand verlegter Parkettboden
- Hauseigene Photovoltaikanlage
- Außenstellplätze für ca. 4 Fahrzeuge
- Garage für 3 weitere Fahrzeuge
- Perfekt integrierter Poolbereich und Whirlpool
- Pooltechnik mit extra Wärmepumpe und Zusatzheizung
- Wärmepumpe und Photovoltaik in 2024 neu aufgebaut

Codice oggetto: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Tutto sulla posizione

ROßHAUPTEN (87672)

Die Gemeinde Roßhaupten liegt im Landkreis Ostallgäu im bayerischen Schwaben auf rund 816 m ü. d. M. und zählt etwa 2.266 Einwohner (Stand 01. Jänner 2024). Der Ort erstreckt sich über eine Fläche von rund 39 km² und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Forgensee, einem der größten Stauseen Deutschlands.

Durch die idyllische Lage zwischen Seen, Hügeln und Alpenpanorama bietet Roßhaupten eine außergewöhnlich hohe Lebens- und Freizeitqualität. Der Ort ist von weitläufigen Wiesen, Wäldern und Wanderwegen umgeben und eignet sich perfekt für Natur- und Ruhesuchende.

Roßhaupten ist als staatlich anerkannter Erholungsort ausgezeichnet und verbindet traditionellen Dorfcharakter mit moderner Infrastruktur. Besonders sehenswert ist die Pfarrkirche St. Andreas im Ortszentrum sowie das Pfannerhaus-Museum, das die Geschichte und Kultur des Dorfes und der Region anschaulich vermittelt.

VERKEHR

Roßhaupten ist hervorragend an das Verkehrsnetz des Ostallgäus angebunden.
Bundesstraße B16: direkte Verbindung nach Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren
Autobahnanschluss A7 (Füssen): ca. 10 km
Bahnhöfe: in Füssen (ca. 10 km) und Seeg (ca. 9 km)
Busverbindungen: regelmäßige Linienbusse nach Füssen und Marktoberdorf
Radwege: direkter Anschluss an die Via Claudia Augusta und die Radrunde Allgäu
Schifffahrt Forgensee: saisonaler Linienverkehr zwischen Roßhaupten und Füssen

Flughäfen:

- Memmingen ca. 80 km
- Innsbruck ca. 110 km
- München ca. 145 km
- Friedrichshafen ca. 135 km
- Zürich (CH) ca. 230 km

INFRASTRUKTUR

Roßhaupten bietet eine gute Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Im Ort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Metzgerei, Bank, Gastronomiebetriebe sowie verschiedene Dienstleister.

Ärztliche Versorgung ist vor Ort und in den nahegelegenen Städten Füssen und Marktoberdorf gegeben.

Das Krankenhaus Füssen ist in etwa 10 Minuten erreichbar.

Darüber hinaus bietet Roßhaupten ein reges Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen und ein vielseitiges Freizeitangebot rund um den Forgensee – vom Wandern und Radfahren bis zum Wassersport.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG

Kindergarten und Kinderkrippe im Ort

Grundschule Roßhaupten

Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien in Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren

Fachoberschulen in Marktoberdorf und Kaufbeuren

Fachhochschulen in Kempten, Augsburg und München

Universitäten in Innsbruck (A), Ulm, München und Stuttgart (D)

ENTFERNUNGEN

bis Füssen Zentrum ca. 10 km / 10–15 Minuten

bis Neuschwanstein / Hohenschwangau ca. 12 km / 15–20 Minuten

bis Marktoberdorf ca. 20 km / 20–25 Minuten

bis Kempten ca. 45 km / 45 Minuten

bis Garmisch-Partenkirchen ca. 60 km / 65 Minuten

bis Innsbruck (A) ca. 110 km / 90 Minuten

bis München ca. 145 km / 110 Minuten

bis Memmingen Flughafen ca. 80 km / 60 Minuten

bis Zürich (CH) ca. 230 km / 150 Minuten

Codice oggetto: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 22.36 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen
Tel.: +49 8362 – 92 30 00
E-Mail: fuessen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com